TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 42/2025 R.G. ES. IMM.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa BUSTI Giulia

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO - Asset Management Company Spa, e per essa la mandataria - Gardant Bridge Servicing Spa

DEBITORE ESECUTATO: (*omissis*)

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Marco Sambuco

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di PERUGIA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Zucchetti Software Giuridico Srl

PIATTAFORMA: **www.fallcoaste.it**

***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Dott. Marco Sambuco**, Professionista Delegato alla vendita *ex* art. 591-*bis* c.p.c., giusta ordinanza emessa in data 10.02.2026 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa BUSTI Giulia nella procedura esecutiva R.G. Es. Imm. n. 42/2025, con la quale veniva disposta la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei Lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo ivi indicato e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità asincrona,

DISPONE

che il giorno

05 FEBBRAIO 2027 alle ore 17.00

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato;

che la vendita avverrà con le **MODALITÀ TELEMATICHE** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **VENDITA ASINCRONA** *ex* art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 1

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Piena proprietà in capo all'esecutata di ufficio posto al piano primo di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia n. 19; la superficie commerciale vendibile è pari a circa 101 mq. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto.

DESCRIZIONE DEI BENI:

Ufficio posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza a destinazione commerciale e direzionale, denominato Centro Commerciale "Col della Torre", ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia.

Il centro commerciale si eleva per due piani fuori terra ed è dotato di un'ampia area perimetrale adibita a parcheggio, con accesso diretto dalla pubblica via. L'unità immobiliare oggetto di stima si raggiunge dal corridoio

comune ed è dotata di porta blindata d'ingresso. Internamente è composta da: due vani principali ad uso ufficio, bagno e antibagno. La superficie commerciale complessiva risulta pari a circa mq 101.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti sono provvisti di pannelli in cartongesso con plafoniere incassate. La suddivisione tra i due vani è stata realizzata tramite pannellature in legno. Il bagno è normalmente accessoriato e presenta pareti parzialmente rivestite con mattonelle a mosaico; lo stesso è dotato di aspiratore d'aria elettrico, in quanto privo di aperture per l'areazione. Le finestre sono in metallo provviste di vetri termici. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: - idrico sanitario: con condutture incassate sottotraccia; - Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia; - Riscaldamento: tramite caldaia murale e sistema radiante a pavimento. Al momento del sopralluogo del CTU l'unità immobiliare è risultata in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Per le informazioni relative al Condominio si rimanda alla CTU, la quale comunque indica che per il periodo dal 01.03.2025 al 28.02.2026 risulta un saldo iniziale per la gestione ordinaria pari ad € 11,88 (crediti) e rate ordinarie pari ad € 116,86 (debiti) con un saldo di € 104,98 a debito e che non sono in corso cause o liti relative al condominio in oggetto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Fossato di Vico (PG): **foglio 15, part. 588, sub. 8**, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 4,0 vani, Sup. totale 101 m^2, Rendita € 816,00.

Gli spazi comuni sono così censiti al CF del Comune di Fossato di Vico (PG): foglio n. 15, part. 588, sub. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (corte); Foglio n. 15, part. 588, sub. 3, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (galleria e vano scala); Foglio n. 15, part. 588, sub. 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (ascensore e vano scala).

CONFINI: L'ufficio (subalterno n. 8) confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 9; spazi comuni su più lati, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: il CTU attestava che nella relazione notarile deposita agli atti non sono state riportate formalità, vincoli ed oneri di alcun genere che rimarranno a carico dell'acquirente.

SITUAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, REGOLARITÀ EDILIZIA, CATASTALE E AGIBILITÀ. Per tale aspetto si rimanda si rimanda alla CTU, la quale segnala comunque che a seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossato di Vico (PG) sono state reperite le seguenti autorizzazioni: - Permesso di Costruire n. 22 del 25.05.2007; - Permesso di Costruire (variante) n. 53 del 31.10.2007; - Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008, prot. n. 9702 del 09.10.2008; - Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 4448 del 30.05.2015. Il Perito ha accertato che: le unità immobiliari in oggetto sono conformi alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici relativi agli ultimi titoli abilitativi assentiti, ad eccezione del fatto che le unità immobiliari censite con i subalterni nn. 31 e 32 sono ancora in corso di costruzione e si presentano allo stato grezzo; per l'unità immobiliare adibita ad ufficio (subalterno n. 8) non è stata rilasciata l'agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: il CTU attestava che è emerso che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ad eccezione del contratto di comodato registrato il 31.10.2023 al n. 436 serie 3, terminato il 30.10.2024. Il Custode Giudiziario, con accesso del 29.05.2025 verbalizzava che l'immobile non è occupato da nessuno e quindi libero da persone e che all'interno dell'immobile sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione di proprietà della debitrice; con accesso del

26.08.2026 specificava che i beni mobili presenti all'interno sono privi di valore commerciale e di realizzo, che l'immobile fa pare di un condominio regolarmente costituito, e che le chiavi sono depositate presso la sede del Custode IVG.

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE come stimato e indicato nell'ordinanza di vendita: € 45.000,00.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d'Ufficio, dei correlati allegati, tutti in atti, con la precisazione che l'offerente è tenuto a conoscere il contenuto non solo dei predetti atti, ma anche dell'ordinanza di vendita, pubblicata unitamente al presente avviso, da intendersi richiamata e ritrascritta unitamente alla predetta documentazione tecnica.

***

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita al seguente prezzo base, come indicato anche dal G.E. con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita:

€ 33.750,00 (*diconsi euro trentatremilasettecentocinquanta/00*)

OFFERTA MINIMA: **€ 25.312,50** (*diconsi euro venticinquemilatrecentododici/50*).

LOTTO 2

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Piena proprietà in capo all'esecutata di locale in corso di costruzione, con destinazione catastale commerciale, posto al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia n. 19 (**IMMOBILE B** come identificato in perizia). Piena proprietà in capo all'esecutata di locale in corso di costruzione, con destinazione catastale commerciale, posto al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia n. 19 (**IMMOBILE C** come identificato in perizia).

DESCRIZIONE DEI BENI:

IMMOBILE B: unità immobiliare in corso di costruzione, catastalmente destinata ad attività commerciale, posta al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia n. 19. La superficie commerciale vendibile (SCV) è pari a circa 126 mq. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto. Per le informazioni relative al Condominio si rimanda alla CTU, la quale comunque indica che per il periodo dal 01.03.2025 al 28.02.2026, risulta un saldo iniziale per la gestione ordinaria pari ad € 1.771,77 (debiti) e rate ordinarie pari ad € 424,19 (debiti) con un saldo di € 2.195,96 a debito; non sono in corso cause o liti relative al condominio in oggetto.

IMMOBILE C: Unità immobiliare in corso di costruzione, catastalmente destinata ad attività commerciale, posta al piano terra di un complesso edilizio commerciale-direzionale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia n. 19. La superficie commerciale vendibile (SCV) è pari a circa 225 mq. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto. Per le informazioni relative al Condominio si rimanda alla CTU, la quale comunque indica che per il periodo dal 01.03.2025 al 28.02.2026, risulta un saldo iniziale per la gestione ordinaria pari ad € 1.771,77 (debiti)

e rate ordinarie pari ad € 424,19 (debiti) con un saldo di € 2.195,96 a debito; non sono in corso cause o liti relative al condominio in oggetto.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono rappresentate da un unico locale allo stato grezzo posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza a destinazione commerciale e direzionale, denominato Centro Commerciale "Col della Torre", ubicato nel Comune di Fossato di Vico (PG), Via Flaminia. Le due porzioni si presentano come un unico locale in quanto non sono state ancora realizzate le divisioni interne. Il centro commerciale si eleva su due piani fuori terra, presenta facciate in mattoncino faccia vista e copertura piana. È dotato di un'ampia area perimetrale adibita a parcheggio, con accesso diretto dalla pubblica via. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune adibita a parcheggio, tramite porta in alluminio e vetro che immette nell'ingresso. Le unità immobiliari oggetto di stima si raggiungono attraverso corridoio condominiale interno e sono delimitate da pareti con infissi in metallo e vetro. Internamente si presentano prive di divisori e finiture (mancano pavimenti, intonaci, impianti, porte interne e controsoffitti), configurandosi come spazio unico non ultimato. Le finestre esterne sono in metallo provviste di vetri termici. La superficie commerciale del subalterno n. 31 risulta pari a circa mq 126 e quella del subalterno n. 32 è pari a circa mq 225; la superficie complessiva è, quindi, pari a circa 351 mq. Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari risultano allo stato grezzo, prive di impianti, pavimentazioni, rivestimenti e divisori interni; non si esprime pertanto un giudizio sullo stato manutentivo, poiché le opere di completamento non sono ancora state eseguite. Le condizioni generali sono coerenti con una fase costruttiva incompleta, che comporta la necessità di ulteriori investimenti per rendere l'immobile agibile e funzionale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

IMMOBILE B: l'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Fossato di Vico (PG): foglio 15, part. 588, sub. 31, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 120 m^2, Sup. totale 128 m^2, Rendita € 464,81. Gli spazi comuni sono così censiti al CF del Comune di Fossato di Vico (PG): foglio 15, part. 588, sub. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (corte); foglio 15, part. 588, sub. 3, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (galleria e vano scala); foglio 15, part. 588, sub. 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (ascensore e vano scala).

IMMOBILE C: l'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Fossato di Vico (PG): foglio 15, part. 588, sub. 32, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 218 m^2, Sup. totale 229 m^2, Rendita € 844,41. Gli spazi comuni sono così censiti al CF del Comune di Fossato di Vico (PG): foglio 15, part. 588, sub. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (corte); foglio 15, part. 588, sub. 3, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (galleria e vano scala); Foglio n. 15, part. 588, sub. 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i sub. della particella 588 (ascensore e vano scala).

CONFINI: l'unità immobiliare (subalterno 31) confina le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 32; spazi comuni su più lati, salvo altri. L'unità immobiliare (subalterno 32) confina le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 31, sub. n. 43; spazi comuni su più lati, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: il CTU attestava che nella relazione notarile deposita agli atti non sono state riportate formalità, vincoli ed oneri di alcun genere che rimarranno a carico dell'acquirente.

SITUAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, REGOLARITÀ EDILIZIA, CATASTALE E AGIBILITÀ: Per tale aspetto si rimanda si rimanda alla CTU, la quale segnala comunque che a seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossato di Vico (PG) sono state reperite le seguenti autorizzazioni:
IMMOBILE B: - Permesso di Costruire n. 22 del 25.05.2007; Permesso di Costruire (variante) n. 53 del 31.10.2007; - Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008, prot. n. 9702 del 09.10.2008; - Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. n. 4088 del 07.05.2013.
IMMOBILE C: - Permesso di Costruire n. 22 del 25.05.2007; - Permesso di Costruire (variante) n. 53 del 31.10.2007; - Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008, prot. n. 9702 del 09.10.2008; - Segnalazione certificata di Inizio Attività prot. n. 4088 del 07.05.2013.
Il Perito ha accertato che: le unità immobiliari in oggetto sono conformi alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici relativi agli ultimi titoli abilitativi assentiti, ad eccezione del fatto che le unità immobiliari censite con i subalterni nn. 31 e 32 sono ancora in corso di costruzione e si presentano allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: il CTU attestava che è emerso che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ad eccezione del contratto di comodato registrato il 31.10.2023 al n. 436 serie 3, terminato il 30.10.2024. Il Custode Giudiziario, con accesso del 29.05.2025 verbalizzava che gli immobili non sono occupato da nessuno e quindi liberi da persone e che all'interno dell'immobile sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione di proprietà terze; con accesso del 26.08.2026 specificava che i beni mobili presenti sono privi di valore commerciale e di realizzo, che l'immobile fa pare di un condominio regolarmente costituito e che le chiavi sono depositate presso la sede del Custode IVG.

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE come stimato e indicato nell'ordinanza di vendita: € 105.000,00.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d'Ufficio, dei correlati allegati, tutti in atti, con la precisazione che l'offerente è tenuto a conoscere il contenuto non solo dei predetti atti, ma anche dell'ordinanza di vendita, pubblicata unitamente al presente avviso, da intendersi richiamata e ritrascritta unitamente alla predetta documentazione tecnica.

***

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita al seguente prezzo base, come indicato anche dal G.E. con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita:

€ 78.750,00 (*diconsi euro settantottomilasettecentocinquanta/00*)

OFFERTA MINIMA: € 59.062,50 (*diconsi euro cinquantanovemilaesessantadue/50*).

***

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta;**
2. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel MANUALE UTENTE reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/.

3. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

   L'offerta è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA Zucchetti Software Giuridico Srl, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it** (recapiti di assistenza: tel. 0444346211 - interno 2 operativo dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 (eccetto festivi); sito: www.fallcoaste.it; e-mail: aste@fallco.it); le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (http://pst.giustizia.it/PST/), sezione *documenti*, *portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

4. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

   Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

   Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12, 13 e 14 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

5. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente** - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

   Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

6. L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nel Decreto:

   6.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Inoltre, se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentane di altro soggetto (ad es. una società) occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, e dovrà

essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui il partecipante sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui al d.lgs. 286/98 e D.P.R. 394/99.

6.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

6.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

6.4. l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;

6.5. il numero o altro dato identificativo del lotto;

6.6. la descrizione del bene;

6.7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

6.8. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

6.9. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

6.10. l'importo versato a titolo di **cauzione**;

6.11. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che dovrà avvenire nel termine di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

6.12. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico stesso);

6.13. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

6.14. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;

6.15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto 26.02.2015, n. 32.

7. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo digitale** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

8. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203
BENEFICIARIO: Zucchetti Software Giuridico Srl
BANCA: Banca Intesa Sanpaolo Spa
CAUSALE: Dott. Marco Sambuco - Asta 05.02.2027 - Versamento Cauzione Lotto n. __

9. La **cauzione**, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata** sul conto corrente sopra indicato **già al momento del deposito dell'offerta** e dovrà essere di importo pari almeno al **10%** (dieci per cento) del **prezzo offerto**.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

10. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

10.1. il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;

10.2. il Professionista Delegato, referente della procedura, provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nell'avviso di vendita;

10.3. il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita tramite la piattaforma **www.fallcoaste.it** al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di **OFFERTA UNICA**:

11. Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **un'unica offerta** pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

12. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'**unica offerta** è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

12.1 qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

12.2 qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

12.3 qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

13. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'**offerta unica** è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

    13.1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

    13.2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **PLURALITÀ DI OFFERTE**:

14. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi e partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.

15. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:

    € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;
    € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;
    € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;
    € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;
    € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;
    € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;
    € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;
    € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

16. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 minuti della gara**, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito **sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**.

17. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura (facendosi così luogo alla vendita) secondo le seguenti disposizioni:

    17.1. il bene sarà senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;

    17.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base:

    a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

    b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

18. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

19. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

20. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

21. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei **cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

22. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello di seguito indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

23. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi** posti a suo carico spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione.

    Il Professionista Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

24. Salvo quanto disposto nel punto successivo, l'**importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) e delle **spese**, dovrà essere versato, **entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (*Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione*); con espresso avvertimento che l'aggiudicatario, entro il

termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la predetta dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato primo comma dell'art. 587 c.p.c.

25. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il Delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà: - a verificare se l'istanza *ex* art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.

    Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal Professionista Delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate *ex* art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

26. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

    Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di (...) da parte di (...) a fronte del contratto di mutuo a rogito (...) del (...) rep. (...) e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

    In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

    In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

27. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Professionista Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587

c.p.c., con incameramento della cauzione. Analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

ULTERIORI PRECISAZIONI

28. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere - ove consentito - alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

29. in caso di prelazione artistica, ai sensi del d.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero (...) datata (...) pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal Professionista Delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 d.lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

30. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

31. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

32. L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura

della liquidazione giudiziale, **a cura e spese in via definitiva della procedura**; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

33. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario; qualora l'aggiudicatario lo richieda, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

34. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.

35. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line (tra cui https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.astalegale.net - www.portaleaste.com - www.asteimmobili.it - www.publicomonline.it - www.perugiatoday.it).

36. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

37. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato all'indirizzo di seguito indicato: Perugia (PG), Via Settevalli n. 175.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

38. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:

38.1 pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e 631-*bis* c.p.c., nel termine *ex* art. 569 c.p.c. indicato nell'ordinanza di vendita;

38.2 pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione (siti internet e magazine mensile delle aste immobiliari di Perugia "Newspaper Aste") nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia.

39. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'Esecuzione; nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di

gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di apertura delle buste pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

40. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario o dalla Cancelleria. Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di vendita, ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la **Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Perugia**, il **Custode Giudiziario** Istituto Vendite Giudiziarie - Distretto Corte d'Appello di Perugia (tel. 075.5913525 oppure al numero verde 075.3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); e-mail: visite@ivgumbria.com - ivg@ivgumbria.com) o dal **Professionista Delegato** Dott. Marco Sambuco (tel. 075.5009406 - e-mail: m.sambuco@scomed.it).

41. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si richiamano e si applicano le condizioni previste nell'ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge.

Perugia, 02.11.2026

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Sambuco